



# REABILITAÇÃO URBANA NO PORTO: QUE DESAFIOS DE FUTURO?

À medida que o movimento da reabilitação urbana alastra a novas zonas da cidade e da região, e contagia todos os segmentos imobiliário; também os desafios que se colocam ao setor vão evoluindo. Conheça-os, neste fórum de opinião:



Os grandes desafios que irão garantir o futuro da reabilitação urbana no Porto, centrar-se-ão em manter a mesma como um investimento rentável para o promotor e com preços competitivos para os utilizadores finais (compradores/arrendatários).

É verdade que medidas como a taxa reduzida de IVA ou as linhas específicas de apoio ao financiamento, são incentivadoras da reabilitação. No entanto, existem diversos fatores que contribuem para que este tipo de investimento seja bastante onerado, nomeadamente:

- Projetos e processos de licenciamento complexos que implicam várias variáveis na construção, tais como levantamentos detalhados, estruturas pesadas de contenção provisórias, acompanhamento arqueológico, desvio de infraestruturas existentes, obrigação de manter elementos com fraco comportamento resistente e que têm de ser compensados por diversas medidas adicionais;
- Condicionantes logísticas e de acessos nas áreas de reabilitação urbana, falta de espaço de estaleiro, li-

cenças de ocupação de via pública com aprovações demoradas, restrição de horários de cargas e descargas, escassez de efetivos policiais para acompanhamento destas atividades, etc.;

- Carência de mão de obra qualificada no país que se reflete bastante na reabilitação, uma vez que a especificidade de cada projeto obriga a muito intervenção humana nos processos construtivos em detrimento de processos mais tipificados e inovadores, mais fáceis de implementar na construção nova.

Todas as condicionantes anteriormente referidas, contribuem para que no desenvolvimento de um projeto de reabilitação urbana os prazos de execução sejam superiores assim como os respetivos custos.

Logo, todas as medidas que se adotem com o objetivo de minimizar o impacto das condicionantes atrás elencadas, influenciarão a atratividade do investimento em reabilitação urbana.



**José Rui Meneses  
e Castro**

**MAP ENGENHARIA**  
Administrador  
e co-fundador